

Commune de Saint-Denis-lès-Rebais

Plan Local d'Urbanisme



Règlement

«Vu pour être annexé à la délibération du 07/12/2015
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Saint-Denis-lès-Rebais,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 24/11/2014
APPROUVÉ LE : 07/12/2015

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	3
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	3
III. DISPOSITIONS DIVERSES	4
IV. PERMIS DE DEMOLIR.....	5
V. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
VI. ADAPTATIONS MINEURES.....	6
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEP.....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	25
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU.....	31
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	39
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	47
ANNEXE I : LISTE DES ESPECES INDIGENES	55
ANNEXE II : LISTE DES ESPECES INVASIVES	57
ANNEXE III : NUANCIER DE COULEURS	59
ANNEXE IV : LEXIQUE	61
ANNEXE V :	63
L'ALEA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES SUR LE TERRITOIRE DE SAINT-DENIS-LES-REBAIS	63
ANNEXE VI :	67
PLAQUETTE INFORMATIVE RELATIVE A LA PREVENTION DES DESORDRES	67
DANS L'HABITAT INDIVIDUEL LIES A L'ALEA RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES	67

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L123-13 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la **commune de Saint-Denis-lès-Rebais**.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.

2) les articles : L. 111-6-2, R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article L111-6-2 : Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 2° du II de l'article L. 123-1-5 du présent code.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de délibération est mis à la disposition du public en vue de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois avant la réunion du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.

A compter de la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux deux alinéas précédents, interdirait ou limiterait l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une justification particulière.

Le premier alinéa est applicable six mois après la publication de la même loi.

Article R.111-50 : Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

Article R. 111-50-1 : La délibération par laquelle, en application du troisième alinéa de l'article L. 111-6-2, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions du premier alinéa de cet article ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues par les articles L. 123-13-3 et R. * 123-25.

Article R. 431-18-1 : Lorsque la demande de permis de construire porte sur un projet comportant l'installation de portes, de portes-fenêtres ou de volets isolants ou de systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables alors que des dispositions d'urbanisme s'opposent à leur installation, le demandeur joint au dossier un document par lequel il atteste que ces dispositifs sont conformes aux dispositions de l'arrêté visé aux 2° et 3° de l'article R. 111-50.

Article R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

III. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément aux articles L. 421-2, R. 421-18, R. 421-19 et/ou R. 421-123, R. 111-31 et R. 111-32, les dispositions des chapitres I, II, III et IV du titre IV du livre IV de la deuxième partie du Code de l'Urbanisme sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les clôtures** à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (articles L. 421-2 et R. 421-12).

2. **Article R. 421-18 : Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :
a) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-122, qui sont soumis à permis d'aménager,
b) de ceux, mentionnés aux articles R. 421-123 à R. 421-125, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

3. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés (articles R. 421-19 et/ou R. 421-123)

4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions (articles R. 111-31 à R. 111-32).

IV. PERMIS DE DEMOLIR

Au titre des articles L 421-3 et R 421-26 à 29, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

V. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "**zones U**". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU comporte une zone U définie sur l'ensemble du village qui correspond à un bâti mixte et hétérogène où constructions à usage d'habitation, agricole et d'activité de différentes époques coexistent.

Cette zone U est divisée en plusieurs zones distinctes :

- La **zone UA** correspondant aux espaces urbanisés du bourg et des hameaux principaux,
- La **zone UH** délimitée sur les hameaux peu denses présentant des réseaux aux capacités limitées.
- La **zone UX** à vocation économique destinée à ne recevoir que des constructions et installation liées à de l'activité.

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "**zones AU**". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU comporte un seul type de zones à urbaniser, il s'agit d'une zone 1 AU zone à urbaniser correspondant à une extension sur le court terme de la zone UA destinée à recevoir principalement de l'habitat.

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "**zones A**". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en l'application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

La zone agricole recense deux secteurs :

- le **secteur Ah** correspondant à de l'habitat non agricole localisé au milieu d'un site agricole,
- le **secteur Azh**, secteur défini afin de préserver les milieux humides en zone agricole.

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "**zones N**". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comporte plusieurs secteurs :

- le **secteur Nj**, secteur de jardins situé à l'arrière du bâti existants classé en zone UA,
- le **secteur Nzh**, secteur défini afin de préserver les milieux humides.

5. Les emplacements réservés

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières que sont les emplacements réservés (cf. *liste des emplacements réservés sur les plans de zonage*).

VI. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est en partie concernée par un aléa fort à moyen lié au retrait et gonflement des argiles. Une plaquette informative en relative à la prévention des désordres dans l'habitat individuel se trouve en annexe du présent règlement.

Rappel :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, sont soumises à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes et les résidences mobiles de loisir isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination d'artisanat et/ou de commerce à condition que la surface de plancher n'excède pas 150 m² et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Les constructions destination d'entrepôt à condition d'être liées à une activité déjà présente dans la zone ou construite simultanément et que la surface de plancher n'excède pas 100 m² et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à la réalisation d'infrastructures routières publiques.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Cet accès devra se faire directement par une façade donnant sur voie publique ou privée, sans recourir à un appendice ni à un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.

- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de service public et de secours puissent faire demi-tour.
- Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracés, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.
- En cas d'absence de station de traitement, elle doit être pourvue d'un système d'assainissement individuel réglementaire et doit être branchée sur le réseau public dès sa mise en service.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées non domestiques :

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain devront :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...), ou bien, en cas d'impossibilité technique avérée, garantir l'évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, lorsque celui-ci existe. Dans ce cas, le rejet devra être limité à 1 l/s/ha.

- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.
- Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Autres réseaux :

- Toute opération devra prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou, en cas d'impossibilité, la dissimulation en façade.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de recul au moins égale à 10 mètres et dans une bande de 30 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Néanmoins, les annexes non affectées au logement ou à l'activité (dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de 5 mètres de hauteur totale) peuvent s'implanter au-delà de la bande de 30 mètres définie ci-dessus.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, les règles générales ci-dessus s'appliquent à la voie pour lesquelles elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies, la construction peut s'implanter en libre retrait.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-avant s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, et qu'il n'y a pas création d'un nouveau logement au-delà de la bande de 30 mètres ;
- aux constructions desservies par cour commune et dont le terrain n'a pas de limite avec une voie ;
- aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction déjà existante et à l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins qu'elle ne soit édiflée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 5 mètres.

Les annexes et dépendances d'une emprise totale limitée à 20 m², et d'une hauteur limitée à 3 mètres au faitage et à 2 mètres à l'égout, pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-avant s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, et qu'il n'y a pas création d'un nouveau logement au-delà de la bande de 30 mètres ;
- aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction déjà existante et à l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable ;

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété pour le logement et 50 % de la superficie de la propriété en cas de constructions à usage d'activité ou mixtes.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée (article R. 123-10-1 du CU).

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, hormis les annexes, ne doit pas excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit ou acrotère,
- 8 mètres au faîtage.

Le nombre de niveaux des constructions à destination d'habitation n'excédera pas 3, soit R + 1 + combles.

La hauteur totale des annexes ne doit pas excéder :

- 3 mètres à l'égout du toit ou acrotère,
- 5 mètres au faîtage.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,80 mètre par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction, avant travaux.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Généralités

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.
- Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.
- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.

- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Toitures

- Les constructions doivent comporter une toiture composée de deux pans à versants symétriques dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Cependant, les constructions d'annexes isolées d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 3 mètres pourront être couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.
- Les toitures seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie, sauf :
 - dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
 - dans le cas d'utilisation de cuivre ou de zinc,
 - pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
 - pour les toitures végétalisées,
 - dans le cas de la réfection d'une toiture existante en ardoise ou en matériaux imitant l'ardoise, où l'ardoise ou un matériaux d'aspect identique à l'ardoise pourra être utilisé.
- En cas de réfection d'une toiture couverte en tuile plate de pays (65 à 80 au m²), un matériau identique ou d'aspect identique devra être utilisé.
- Dans le cas de la division d'un bâtiment ancien (de type longère) en plusieurs logements, la toiture devra être maintenue uniforme dans son aspect et sa teinte.
- Pour la partie des toitures donnant sur le côté visible de la rue :
 - Les lucarnes retroussées (ou chien-assis), les lucarnes en chapeau de gendarme et les outeaux (ou lucarne triangulaire) sont interdits.



- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.
- Les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.

Ouvertures et menuiseries

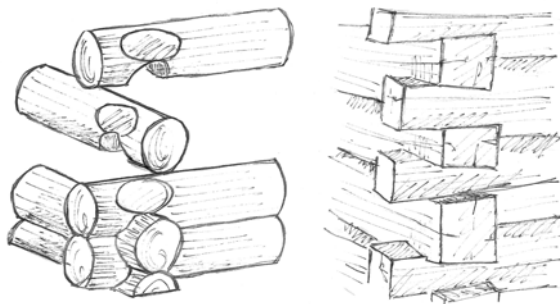
En façade sur rue :

- Les proportions des ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des accès véhicule, des ouvertures en sous-sol et des devantures commerciales pour la partie des constructions comprises entre les niveaux de la rue et des allèges du premier étage, ou de la toiture si la construction ne comporte qu'un seul niveau.
- Les volets roulants seront autorisés à condition de conserver des volets battants.
- Les caissons de volet roulant posés en saillie sur la façade sont interdits.
- Les menuiseries doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec le caractère des constructions environnantes.
- L'utilisation de couleurs vives ou discordantes avec l'environnement immédiat est interdite.
- Dans le cas de la division d'un bâtiment ancien (de type longère) en plusieurs logements, les teintes des menuiseries devront être identiques.

Parements extérieurs

- Les murs doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec le caractère des constructions environnantes.

- Dans le cas de la division d'un bâtiment ancien (de type longère) en plusieurs logements, les teintes des parements devront être identiques.
- Les murs seront enduits ou de matériau nu, de ton pierre locale (blanc cassé à ocre jaune clair).
- Le blanc pur est interdit.
- Les principes suivants seront respectés :
 - ne pas utiliser des couleurs trop vives et limiter les couleurs à 4 par façade (enduits et menuiseries),
 - préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,
- Il est recommandé de respecter le nuancier de couleurs annexé au règlement.
- Lors d'un ravalement de façade, les chaînages d'angles et les encadrements de baies, en pierre ou en brique, devront être laissés apparents.
- Les façades traditionnelles en pierre apparente devront être préservées et ne pourront être revêtues de ciment ou de peinture.
- Les imitations par peinture, de matériaux naturels tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdites.
- Les constructions en bois dont la mise en œuvre est réalisée en rondins de bois, ou en madriers présentant des angles saillants, sont interdites.



Types de mise en œuvre de construction en bois interdites
(rondins et madriers avec angles saillants)

Clôtures

- En bordure des voies, les clôtures devront s'intégrer, par leur hauteur et leur composition, dans le paysage naturel ou urbain, et, le cas échéant, être identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent.
- La clôture n'excédera pas une hauteur totale de 2 mètres, éléments de portails non compris.
- Les murs bahuts devront présenter une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre, et pourront être surmontés ou non de grilles ou grillages, doublés ou non de haie végétale.
- Les plantations dépassant deux mètres de hauteur devront être plantées à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative. Pour les plantations dont la hauteur maximale sera de deux mètres, une distance minimale de 0,5 mètre devra être respectée par rapport à la limite séparative.
- Les murs de clôture en maçonnerie pleine de facture traditionnelle, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent PLU, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur bahut surmonté d'une grille.
- Les clôtures localisées à l'intersection de plusieurs voiries ne devront pas limiter la visibilité des piétons et des véhicules circulant sur l'emprise publique.

Dispositions diverses

- Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, ou s'il s'agit de

projets d'architecture contemporaine, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

- Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions, travaux d'entretien et aménagements des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

1 - Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.

- Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

- Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.

- Cette obligation n'est pas applicable pour la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, ni aux aménagements ou aux extensions modérées des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement de la voie, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.

- Chaque emplacement de stationnement doit présenter une superficie minimale de 25 m², dégagement compris :

- Longueur : 5,00 mètres
- Largeur : 2,30 mètres
- Dégagement : 6 x 2,30 mètres

2 - Nombre d'emplacements

- Constructions à destination d'habitation :

Il sera aménagé, au minimum, deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 m² surface de plancher.

Au-delà de 120 m² surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire est imposée.

Il ne pourra être créé en moyenne pas plus de 2,4 places de stationnement par logement.

Nonobstant la disposition ci-dessus, seule une place de stationnement par logement sera exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Tout immeuble d'habitat collectif devra prévoir le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement (soit une surface de 0,75 m²) jusqu'à deux pièces principales et de deux vélos minimum par logement (soit une surface de 1,5 m²) pour les logements comptant plus de deux pièces principales. L'espace de stationnement devra être clos et couvert.

- Constructions à destination de bureaux :

Un minimum de 1 place de stationnement par 60 m² surface de plancher à usage de bureau devra être créé. En revanche, il ne pourra être créé pas plus d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface

de plancher à usage de bureau.

Tout immeuble de bureaux devra prévoir les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum (soit une surface de 0,75 m²) par tranche de 50 m² d'espace de travail de bureau. L'espace de stationnement devra être clos et couvert.

- Constructions à destination d'activité artisanale ou d'entrepôt :

Il sera aménagé, au minimum, une place de stationnement pour 50 m² surface de plancher dédiée à l'activité.

Une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers sera aménagée.

Le stationnement vélo à destination des employés et des visiteurs devra être assuré pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher ; et ce à raison de 2 places par tranche de 500 m² de surface de plancher.

- Constructions à destination d'activité commerciale :

Il sera créé, au minimum, 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher dédiée à l'activité.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible de générer.

Le stationnement vélo à destination des employés et des visiteurs devra être assuré pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher ; et ce à raison de 2 places par tranche de 500 m² de surface de plancher.

- Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il sera aménagé, au minimum, une place de stationnement par chambre.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toute propriété construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent PLU, une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue perméable.

Toute plantation d'arbre de haut jet sur une unité foncière devra prendre en compte un recul minimum de 15 mètres par rapport aux limites de l'unité foncière.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes dont la liste est annexée au présent règlement.

Est interdite toute plantation d'espèce cataloguée invasive dont la liste est annexée au présent règlement.

Les vergers identifiés sur le plan à travers l'article L. 123-1-5 III.2° du Code de l'Urbanisme sont soumis à la déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres conformément aux dispositions de l'article R-421-23 h du Code de l'Urbanisme.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEP

ARTICLE UEP 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Est interdit tout type de constructions et installations à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UEP 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UEP 3 : ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE UEP 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE UEP 5 : SUPERFICIE DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UEP 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction sera implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique,
- soit en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite de l'emprise publique,
- soit en prolongement de la façade existante sur une même unité foncière ou sur les parcelles contiguës.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE UEP 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date

d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

ARTICLE UEP 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE UEP 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UEP 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UEP 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE UEP 12 : STATIONNEMENT

Tout immeuble d'habitat collectif devra prévoir le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement (soit une surface de 0,75 m²) jusqu'à deux pièces principales et de deux vélos minimum par logement (soit une surface de 1,5 m²) pour les logements comptant plus de deux pièces principales. L'espace de stationnement devra être clos et couvert.

Un minimum de 1 place de stationnement par 60 m² surface de plancher à usage de bureau devra être créé. En revanche, il ne pourra être créé pas plus d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher à usage de bureau.

Tout immeuble de bureaux devra prévoir les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum (soit une surface de 0,75 m²) par tranche de 50 m² d'espace de travail de bureau. L'espace de stationnement devra être clos et couvert.

ARTICLE UEP 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UEP 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UEP 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone UH est en partie concernée par un aléa fort à moyen lié au retrait et gonflement des argiles. Une plaquette informative en relative à la prévention des désordres dans l'habitat individuel se trouve en annexe du présent règlement.

Rappel :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UH 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions destination d'entrepôt,
- Les constructions nouvelles à destination de commerce,
- Les constructions nouvelles à destination d'artisanat,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes et les résidences mobiles de loisir isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

ARTICLE UH 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les travaux confortatifs et d'entretien, et les extensions des constructions à destination d'artisanat et/ou de commerce existantes à la date d'approbation du présent PLU à condition que la surface de plancher de l'extension n'excède pas 25% de l'existant à la date d'approbation du présent PLU et que ces extensions nouvelles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à la réalisation d'infrastructures routières publiques.

ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Cet accès devra se faire directement par une façade donnant sur voie publique ou privée, sans recourir à un appendice ni à un passage aménagé sur fonds voisins.
- Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.
- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de service public et de secours puissent faire demi-tour.

- Des conditions particulières pourront toutefois être imposés en matière de tracés, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Toute construction qui le requiert doit être pourvue d'un système d'assainissement individuel réglementaire. Le dispositif d'assainissement autonome devra être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées non domestiques :

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain devront :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...), ou bien, en cas d'impossibilité technique avérée, garantir l'évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, lorsque celui-ci existe. Dans ce cas, le rejet devra être limité à 1 l/s/ha.
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

- Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Autres réseaux :

- Toute opération devra prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou, en cas d'impossibilité, la dissimulation en façade.

ARTICLE UH 5 : SUPERFICIE DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de reculement au moins égale à 10 mètres et dans une bande de 30 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Néanmoins, les annexes non affectées au logement ou à l'activité (dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de 5 mètres de hauteur totale) peuvent s'implanter au-delà de la bande de 30 mètres définie ci-dessus.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, les règles générales ci-dessus s'appliquent à la voie pour lesquelles elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies, la construction peut s'implanter en libre retrait.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-avant s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, et qu'il n'y a pas création d'un nouveau logement au-delà de la bande de 30 mètres ;
- aux constructions desservies par cour commune et dont le terrain n'a pas de limite avec une voie ;
- aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction déjà existante et à l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 5 mètres.

Les annexes et dépendances d'une emprise totale limitée à 20 m² par propriété, et d'une hauteur limitée à 3 mètres au faitage et à 2 mètres à l'égout, pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-avant s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière, et qu'il n'y a pas création d'un nouveau logement au-delà de la bande de 30 mètres ;
- aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction déjà existante et à l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une distance au moins égale à 10 mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus à destination d'habitation.

Cet article ne s'applique pas :

- aux annexes et dépendances non affectées aux logements.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, hormis les annexes, ne doit pas excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit ou acrotère,
- 8 mètres au faîtage.

Le nombre de niveaux des constructions à destination d'habitation n'excédera pas 3, soit R + 1 + combles.

La hauteur totale des annexes ne doit pas excéder :

- 3 mètres à l'égout du toit ou acrotère,
- 5 mètres au faîtage.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,80 mètre par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction, avant travaux.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Généralités

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.
- Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.
- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.
- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Toitures

- Les constructions doivent comporter une toiture composée de deux pans à versants symétriques dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Cependant, les constructions d'annexes isolées d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 3 mètres pourront être couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.
- Les toitures seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie, sauf :
 - dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
 - dans le cas d'utilisation de cuivre ou de zinc,
 - pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
 - pour les toitures végétalisées,
 - dans le cas de la réfection d'une toiture existante en ardoise ou en matériaux imitant l'ardoise, où l'ardoise ou un matériaux d'aspect identique à l'ardoise pourra être utilisé.
- En cas de réfection d'une toiture couverte en tuile plate de pays (65 à 80 au m²), un matériau identique ou d'aspect identique devra être utilisé.
- Dans le cas de la division d'un bâtiment ancien (de type longère) en plusieurs logements, la toiture devra être maintenue uniforme dans son aspect et sa teinte.
- Pour la partie des toitures donnant sur le côté visible de la rue :
 - Les lucarnes retroussées (ou chien-assis), les lucarnes en chapeau de gendarme et les outeaux (ou lucarne triangulaire) sont interdits.



- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.
- Les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.

Ouvertures et menuiseries

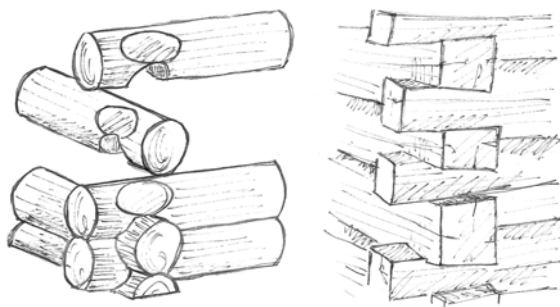
En façade sur rue :

- Les proportions des ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des accès véhicule, des ouvertures en sous-sol et des devantures commerciales pour la partie des constructions comprises entre les niveaux de la rue et des allèges du premier étage, ou de la toiture si la construction ne comporte qu'un seul niveau.
- Les volets roulants seront autorisés à condition de conserver des volets battants.
- Les caissons de volet roulant posés en saillie sur la façade sont interdits.
- Les menuiseries doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec le caractère des constructions environnantes.
- L'utilisation de couleurs vives ou discordantes avec l'environnement immédiat est interdite.
- Dans le cas de la division d'un bâtiment ancien (de type longère) en plusieurs logements, les teintes des menuiseries devront être identiques.

Parements extérieurs

- Les murs doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec le caractère des constructions environnantes.
- Dans le cas de la division d'un bâtiment ancien (de type longère) en plusieurs logements, les teintes des parements devront être identiques.
- Les murs seront enduits ou de matériau nu, de ton pierre locale (blanc cassé à ocre jaune clair).

- Le blanc pur est interdit.
- Les principes suivants seront respectés :
 - ne pas utiliser des couleurs trop vives et limiter les couleurs à 4 par façade (enduits et menuiseries),
 - préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,
- Il est recommandé de respecter le nuancier de couleurs annexé au règlement.
- Lors d'un ravalement de façade, les chaînages d'angles et les encadrements de baies, en pierre ou en brique, devront être laissés apparents.
- Les façades traditionnelles en pierre apparente devront être préservées et ne pourront être revêtues de ciment ou de peinture.
- Les imitations par peinture, de matériaux naturels tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdites.
- Les constructions en bois dont la mise en œuvre est réalisée en rondins de bois, ou en madriers présentant des angles saillants, sont interdites.



Types de mise en œuvre de construction en bois interdites
(rondins et madriers avec angles saillants)

Clôtures

- En bordure des voies, les clôtures devront s'intégrer, par leur hauteur et leur composition, dans le paysage naturel ou urbain, et, le cas échéant, être identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent.
- La clôture n'excédera pas une hauteur totale de 2 mètres, éléments de portails non compris.
- Les murs bahuts devront présenter une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre, et pourront être surmontés ou non de grilles ou grillages, doublés ou non de haie végétale.
- Les plantations dépassant deux mètres de hauteur devront être plantées à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative. Pour les plantations dont la hauteur maximale sera de deux mètres, une distance minimale de 0,5 mètre devra être respectée par rapport à la limite séparative.
- Les murs de clôture en maçonnerie pleine de facture traditionnelle, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent PLU, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur bahut surmonté d'une grille.
- Les clôtures localisées à l'intersection de plusieurs voiries ne devront pas limiter la visibilité des piétons et des véhicules circulant sur l'emprise publique.

Dispositions diverses

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions, travaux d'entretien et aménagements des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT

1 - Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.
- Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.
- Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.
- Cette obligation n'est pas applicable pour la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, ni aux aménagements ou aux extensions modérées des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement de la voie, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.
- Chaque emplacement de stationnement doit présenter une superficie minimale de 25 m², dégagement compris :
 - Longueur : 5,00 mètres
 - Largeur : 2,30 mètres
 - Dégagement : 6 x 2,30 mètres

2 - Nombre d'emplacements

- Constructions à destination d'habitation :

Il sera aménagé, au minimum, deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 m² surface de plancher.

Au-delà de 120 m² surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire est imposée.

Il ne pourra être créé en moyenne pas plus de 2,4 places de stationnement par logement.

Nonobstant la disposition ci-dessus, seule une place de stationnement par logement sera exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Tout immeuble d'habitat collectif devra prévoir le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement (soit une surface de 0,75 m²) jusqu'à deux pièces principales et de deux vélos minimum par logement (soit une surface de 1,5 m²) pour les logements comptant plus de deux pièces principales. L'espace de stationnement devra être clos et couvert.

- Constructions à destination de bureaux :

Un minimum de 1 place de stationnement par 60 m² surface de plancher à usage de bureau devra être créé. En revanche, il ne pourra être créé pas plus d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher à usage de bureau.

Tout immeuble de bureaux devra prévoir les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum (soit une surface de 0,75 m²) par tranche de 50 m² d'espace de travail de bureau. L'espace de stationnement devra être clos et couvert.

- Constructions à destination d'activité artisanale :

Il sera aménagé, au minimum, une place de stationnement pour 50 m² surface de plancher dédiée à l'activité.

Une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers sera aménagée.

- Constructions à destination d'activité commerciale :

Il sera créé, au minimum, 2,5 places de stationnement par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher dédiée à l'activité.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible de générer.

Le stationnement vélo à destination des employés et des visiteurs devra être assuré pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher ; et ce à raison de 2 places par tranche de 500 m² de surface de plancher.

- Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il sera aménagé, au minimum, une place de stationnement par chambre.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres conformément aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, il y est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Pour toute propriété construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent PLU, une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.

- Toute plantation d'arbre de haut jet sur une unité foncière devra prendre en compte un recul minimum de 15 mètres par rapport aux limites de l'unité foncière.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes dont la liste est annexée au présent règlement.

- Est interdite toute plantation d'espèce cataloguée invasive dont la liste est annexée au présent règlement.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UH 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Rappel :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UX 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les dépôts de véhicules, de déchet, de ferrailles,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes et les résidences mobiles de loisir isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sport ouvertes au publics,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

ARTICLE UX 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage d'une entreprise, dans la limite de 100 m² de surface plancher, et à condition qu'elles soient directement intégrées au bâtiment d'activité principal.

L'aménagement de la zone UX localisée le long de la RD 222 devra être réalisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles).

ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Aucun nouvel accès ne pourra être autorisé sur la RD 222.

Voirie :

- Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte devront être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.
- Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracés, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Toute construction qui le requiert doit être pourvue d'un système d'assainissement individuel réglementaire. Le dispositif d'assainissement autonome devra être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain devront :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...), ou bien garantir l'évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, lorsque celui-ci existe. Dans ce cas, le rejet devra être limité à 1 l/s/ha.
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

Autres réseaux :

- Toute opération devra prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou, en cas d'impossibilité, la dissimulation en façade.

ARTICLE UX 5 : SUPERFICIE DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Cette marge de recul sera portée à 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD 222.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les marges de reculement par rapport aux limites séparatives de propriété, seront au moins égales à la hauteur de façade mesurée à l'égout du toit de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 8 mètres à l'égout du toit ou acrotère,
- 10 mètres au faîtage.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings,
- Les effets de rayure et de fort contraste,
- Le ton blanc pur intégral,
- Les couvertures et les bardages en tôle non peintes.

Façades

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles,
- Les murs seront enduits ou de matériau nu, de ton pierre locale (blanc cassé à ocre jaune clair) ; ou bien dans la palette de teintes foncées des verts, bruns ou gris.
- Il est recommandé de respecter le nuancier de couleurs annexé au règlement.
- Les enseignes doivent être intégrées dans les volumes bâtis et non pas posés en saillie.

Toitures

- Les matériaux de couverture seront de teinte similaire aux matériaux traditionnels : la tuile rouge vieillie, l'ardoise et le zinc, sauf :
 - dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
 - pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
 - pour les toitures végétalisées.

Clôtures sur rue

- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2,5 mètres.
- Les clôtures doivent être constituées soit :
 - d'un dispositif à claire voie ou grillagée dont la teinte sera sombre et uniforme (vert bouteille, brun, gris, noir...), et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales (voir liste en annexe),
 - d'un muret surmonté d'un dispositif à claire voie dont la teinte sera sombre et uniforme (vert bouteille, brun, noir...), et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales,
- Les parties en maçonnerie doivent être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT

1 - Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.
- Chaque emplacement de stationnement doit présenter une superficie minimale de 25 m², dégagement compris.

2 - Nombre d'emplacements

- Constructions à destination d'industrie, bureaux :

Un minimum de 1 place de stationnement par 60 m² surface de plancher à usage de bureau devra être créé. En revanche, il ne pourra être créé pas plus d'une place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher à usage de bureau.

Tout immeuble de bureaux devra prévoir les infrastructures permettant le stationnement des vélos, à raison d'un vélo minimum (soit une surface de 0,75 m²) par tranche de 50 m² d'espace de travail de bureau. L'espace de stationnement devra être clos et couvert.

- Constructions à destination d'activité artisanale ou d'entrepôt :

Une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers sera aménagée.

Le stationnement vélo à destination des employés et des visiteurs devra être assuré pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher ; et ce à raison de 2 places par tranche de 500 m² de surface de plancher.

- Constructions à destination d'activité commerciale :

Il sera créé, au minimum, 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher dédiée à l'activité.

Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible de générer.

Le stationnement vélo à destination des employés et des visiteurs devra être assuré pour les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher ; et ce à raison de 2 places par tranche de 500 m² de surface de plancher.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Toute plantation d'arbre de haut jet sur une unité foncière devra prendre en compte un recul minimum de 15 mètres par rapport aux limites de l'unité foncière.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes dont la liste est annexée au présent règlement.
- Est interdite toute plantation d'espèce cataloguée invasive dont la liste est annexée au présent règlement.

Obligation de planter

- La marge de recul prévue à l'article UX 6 du présent règlement pourra être occupée par la voie de desserte locale et/ou par du stationnement. Elle devra également comporter une haie arbustive aux espèces indigènes variées dont la liste est annexée au présent règlement.
- Les espaces libres, délaissés des aires de stationnement et merlons techniques doivent être plantés d'espèces indigènes variées dont la liste est annexée au présent règlement et/ou au minimum engazonnés.

Les aires de stockage

- Les aires de stockage et de dépôt doivent être localisées à l'arrière des bâtiments, sur les parties de parcelle non visibles depuis les voies de desserte, ou bien dissimulés derrière un écran bâti ou de verdure persistant.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UX 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement devra prévoir les fourreaux nécessaires au déploiement de la fibre optique.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Rappel :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'artisanat,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à destination de commerce,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination de bureaux,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes et les résidences mobiles de loisir isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.

ARTICLE 1 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :
 - qu'elles soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles),
 - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

ARTICLE 1 AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Cet accès devra se faire directement par une façade donnant sur voie publique ou privée, sans recourir à un appendice ni à un passage aménagé sur fonds voisins.
- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte

tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de service public et de secours puissent faire demi-tour.

- Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracés, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.

- En cas d'absence de station de traitement, elle doit être pourvue d'un système d'assainissement individuel réglementaire et doit être branchée sur le réseau public dès sa mise en service.

- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées non domestiques :

- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain devront :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...), ou bien, en cas d'impossibilité technique avérée, garantir l'évacuation dans le réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, lorsque celui-ci existe. Dans ce cas, le rejet devra être limité à 1 l/s/ha.

- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.
- Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Autres réseaux :

Toute opération devra prendre en compte l'enfouissement des réseaux.

ARTICLE 1 AU 5 : SUPERFICIE DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en observant une marge de reculement au moins égale à 10 mètres et dans une bande de 30 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Néanmoins, les annexes non affectées au logement (dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de 5 mètres de hauteur totale) peuvent s'implanter au-delà de la bande de 30 mètres définie ci-dessus.

Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, les règles générales ci-dessus s'appliquent à la voie pour lesquelles elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies, la construction peut s'implanter en libre retrait.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-avant s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 5 mètres.

Les annexes et dépendances d'une emprise totale limitée à 20 m² par propriété, et d'une hauteur limitée à 3 mètres au faitage et à 2 mètres à l'égout, pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-avant s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas :

- aux annexes d'une hauteur inférieure à 3 mètres à l'égout de toiture,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt

collectif.

ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, hormis les annexes, ne doit pas excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit ou acrotère,
- 8 mètres au faîtage.

Les constructions à destination d'habitation n'excéderont pas 3 niveaux, soit R + 1 + combles.

La hauteur totale des annexes ne doit pas excéder :

- 3 mètres à l'égout du toit ou acrotère,
- 5 mètres au faîtage.

Le niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra excéder 0,80 mètre par rapport au point le plus haut du terrain naturel d'assiette de la construction, avant travaux.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Généralités

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.
- Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.
- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.
- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Toitures

- Les constructions doivent comporter une toiture composée de deux pans à versants symétriques dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Cependant, les constructions d'annexes isolées d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 3 mètres pourront être couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.
- Les toitures seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie, sauf :
 - dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
 - dans le cas d'utilisation de cuivre ou de zinc,
 - pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
 - pour les toitures végétalisées.
- Pour la partie des toitures donnant sur le côté visible de la rue :
 - Les lucarnes retroussées (ou chien-assis), les lucarnes en chapeau de gendarme et les outeaux (ou lucarne triangulaire) sont interdits.



- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.
- Les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.

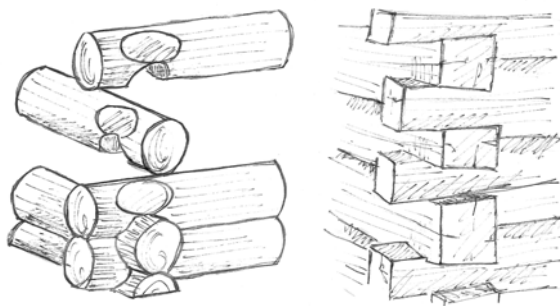
Ouvertures et menuiseries

En façade sur rue :

- Les caissons de volet roulant posés en saillie sur la façade sont interdits.
- Les menuiseries doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec le caractère des constructions environnantes.
- L'utilisation de couleurs vives ou discordantes avec l'environnement immédiat est interdite.

Parements extérieurs

- Les murs doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec le caractère des constructions environnantes.
- Les murs seront enduits ou de matériau nu, de ton pierre locale (blanc cassé à ocre jaune clair),
- Le blanc pur est interdit.
- Les principes suivants seront respectés :
 - ne pas utiliser des couleurs trop vives et limiter les couleurs à 4 par façade (enduits et menuiseries),
 - préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,
- Les imitations par peinture, de matériaux naturels tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdites.
- Les constructions en bois dont la mise en œuvre est réalisée en rondins de bois, ou en madriers présentant des angles saillants, sont interdites.



Types de mise en œuvre de construction en bois interdites
(rondins et madriers avec angles saillants)

Clôtures

- En bordure des voies, les clôtures devront s'intégrer, par leur hauteur et leur composition, dans le paysage naturel ou urbain, et, le cas échéant, être identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent.
- La clôture n'excédera pas une hauteur totale de 2 mètres, éléments de portails non compris.
- Les murs bahuts devront présenter une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre, et pourront être surmontés ou non de grilles ou grillages, doublés ou non de haie végétale.

- Les plantations dépassant deux mètres de hauteur devront être plantées à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative. Pour les plantations dont la hauteur maximale sera de deux mètres, une distance minimale de 0,5 mètre devra être respectée par rapport à la limite séparative.
- Les clôtures localisées à l'intersection de plusieurs voiries ne devront pas limiter la visibilité des piétons et des véhicules circulant sur l'emprise publique.

Dispositions diverses

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

L'ensemble de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT

1 - Principes

- Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au-dehors de la voie publique.
- Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.
- Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.
- Cette obligation n'est pas applicable pour la reconstruction de bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre ou d'une démolition, ni aux aménagements ou aux extensions modérées des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.
- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement de la voie, ne devra pas excéder 5 %, sauf impossibilité technique.
- Chaque emplacement de stationnement doit présenter une superficie minimale de 25 m², dégagement compris :
 - Longueur : 5,00 mètres
 - Largeur : 2,30 mètres
 - Dégagement : 6 x 2,30 mètres

2 - Nombre d'emplacements

- Constructions à destination d'habitation :

Il sera aménagé, au minimum, deux places de stationnement par logement d'une superficie inférieure ou égale à 120 m² surface de plancher.

Au-delà de 120 m² surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire est imposée.

Il ne pourra être créé en moyenne pas plus de 2,4 places de stationnement par logement.

Nonobstant la disposition ci-dessus, seule une place de stationnement par logement sera exigée pour la

construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Tout immeuble d'habitat collectif devra prévoir le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement (soit une surface de 0,75 m²) jusqu'à deux pièces principales et de deux vélos minimum par logement (soit une surface de 1,5 m²) pour les logements comptant plus de deux pièces principales. L'espace de stationnement devra être clos et couvert.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Pour toute propriété construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent PLU, une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.

- Toute plantation d'arbre de haut jet sur une unité foncière devra prendre en compte un recul minimum de 15 mètres par rapport aux limites de l'unité foncière.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes dont la liste est annexée au présent règlement.

- Est interdite toute plantation d'espèce cataloguée invasive dont la liste est annexée au présent règlement.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AU 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement devra prévoir les fourreaux nécessaires au déploiement de la fibre optique.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Rappel :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

A l'exception de celles autorisées à l'article A 2, toute occupation ou installation y est interdite, et notamment :

- Toute nouvelle construction ou aménagement à moins de 6 mètres des rives de tous les cours d'eau.

Dans le secteur Azh :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau,
- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussement des sols,
- La création de plans d'eau artificiels,
- Les drainages,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole.
- L'aménagement des bâtiments et installations existantes affectés à l'accueil et au développement d'activités agro-touristiques (gîte, camping à la ferme...) à condition d'être le prolongement de l'exploitation agricole et d'en demeurer l'accessoire, et d'être situé sur le site même de l'exploitation agricole et au plus à 100 mètres de l'habitation de l'exploitant ou de l'un des bâtiments qui la composent.
- L'aménagement des bâtiments et installations existantes à destination de commerce (vente de produits à la ferme) ou de transformation de la production agricole à condition d'être le prolongement de l'exploitation agricole et d'en demeurer l'accessoire, et d'être intégrées dans l'enceinte même d'un bâtiment agricole.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs dépendances à condition que l'activité sur le site justifie la présence permanente de l'exploitant ou du personnel, et à condition d'être construite à proximité directe des bâtiments agricoles. Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées postérieurement au(x) bâtiment(s) abritant les activités admises dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysage, qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'ils s'implantent, sauf impératif technique, à proximité immédiate des secteurs bâtis.

- Les travaux confortatifs, d'aménagement et d'entretien des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements.
- Les annexes et dépendances liées à une habitation existante à la date d'approbation du présent PLU et régulièrement édifiée, à condition de ne pas excéder 25 m² de surface de plancher, qu'il n'y en ait pas plus d'une par unité foncière, et que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Ah :

- Les travaux confortatifs, d'entretien, de réhabilitation et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à condition de ne pas créer de nouveaux logements, que l'extension ne dépasse pas 40 m² de surface de plancher et qu'il n'y ait pas plus d'une extension autorisée à partir de la date d'approbation du présent PLU.
- Les annexes et dépendances à condition de ne pas excéder 25 m² de surface de plancher et qu'il n'y en ait pas plus d'une par unité foncière.

Dans le secteur Azh :

- Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- En cas d'ouverture au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à conditions que ces aires ne soient pas cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et général à condition que leur implantation soit techniquement irréalisable hors site (dont notamment la station d'épuration et les installations liées à la mise en place de l'assainissement collectif).

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**Accès :**

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage dressée par acte authentique lui conférant un passage suffisant sur fonds voisins.
- Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès.

Voirie :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des immeubles envisagés. Notamment, les caractéristiques de cette voie doivent permettre la circulation ou l'utilisation des véhicules des services publics et des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**Alimentation en eau :**

Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Les eaux usées doivent, à défaut de branchement

possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain devront :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...),
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

Les eaux pluviales seront traitées si besoin avant leur rejet dans le milieu naturel.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction doit observer un recul minimal de 5 mètres à partir de la limite des voies existantes.
- Hors agglomération, le long des routes départementales, les constructions doivent observer une marge de recul d'au moins 25 mètres à partir de l'axe de cette voie.

Dans le secteur Ah :

Toute construction sera implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique,
- soit en observant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite de l'emprise publique.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur totale avec un minimum de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des annexes et dépendances liées à une habitation existante à la date d'approbation du présent PLU et régulièrement édifiée, ne devra pas excéder 25 m² de surface de plancher.

Dans le secteur Ah :

- L'emprise au sol maximale des extensions autorisées ne devra pas dépasser 40 m² de surface de plancher.
- Les annexes et dépendances à condition de ne pas excéder 25 m² de surface de plancher.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation, le nombre de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables sera limité à trois, soit R + 1 + C. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou acrotère et 8 mètres au faîtage.
 - pour les bâtiments d'exploitation agricole autre qu'à destination d'habitation, la hauteur plafond n'excèdera pas 15 mètres.
- La hauteur totale des annexes et dépendances ne doit pas excéder :
- 3 mètres à l'égout du toit ou acrotère,
 - 5 mètres au faîtage.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- Pour les constructions à destination d'habitation

Généralités

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.
- Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.
- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.
- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Toitures

- Les constructions doivent comporter une toiture composée de deux pans à versants symétriques dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Cependant, les constructions d'annexes isolées d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 3 mètres pourront être couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.
- Les toitures seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie, sauf :
 - dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...

- dans le cas d'utilisation de cuivre ou de zinc,
- pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
- pour les toitures végétalisées,
- dans le cas de la réfection d'une toiture existante en ardoise ou en matériaux imitant l'ardoise, où un matériau identique ou d'aspect identique pourra être utilisé.
- En cas de réfection d'une toiture couverte en tuile plate de pays (65 à 80 au m²), un matériau identique ou d'aspect identique devra être utilisé.
- Pour la partie des toitures donnant sur le côté visible de la rue :
 - Les lucarnes retroussées (ou chien-assis), les lucarnes en chapeau de gendarme et les outeaux (ou lucarne triangulaire) sont interdits.



- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.
- Les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.

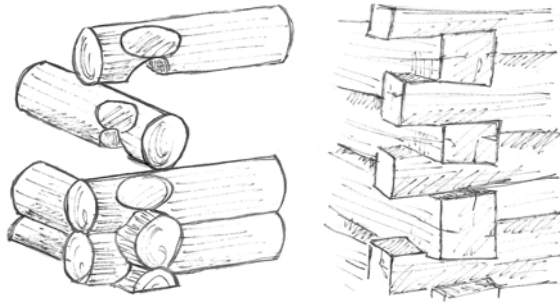
Ouvertures et menuiseries

En façade sur rue :

- Les proportions des ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des accès véhicule, des ouvertures en sous-sol et des devantures commerciales pour la partie des constructions comprises entre les niveaux de la rue et des allèges du premier étage, ou de la toiture si la construction ne comporte qu'un seul niveau.
- Les volets roulants seront autorisés à condition de conserver des volets battants.
- Les caissons de volet roulant posés en saillie sur la façade sont interdits.
- Les menuiseries doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec le caractère des constructions environnantes.
- L'utilisation de couleurs vives ou discordantes avec l'environnement immédiat est interdite.

Parements extérieurs

- Les murs doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec le caractère des constructions environnantes.
- Les murs seront enduits ou de matériau nu, de ton pierre locale (blanc cassé à ocre jaune clair).
- Le blanc pur est interdit.
- Les principes suivants seront respectés :
 - ne pas utiliser des couleurs trop vives et limiter les couleurs à 4 par façade (enduits et menuiseries),
 - préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,
- Il est recommandé de respecter le nuancier de couleurs annexé au règlement.
- Lors d'un ravalement de façade, les chaînages d'angles et les encadrements de baies, en pierre ou en brique, devront être laissés apparents.
- Les façades traditionnelles en pierre apparente devront être préservées et ne pourront être revêtues de ciment ou de peinture.
- Les imitations par peinture, de matériaux naturels tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdites.
- Les constructions en bois dont la mise en œuvre est réalisée en rondins de bois, ou en madriers présentant des angles saillants, sont interdites.



Types de mise en œuvre de construction en bois interdites
(rondins et madriers avec angles saillants)

Clôtures

- En bordure des voies, les clôtures devront s'intégrer, par leur hauteur et leur composition, dans le paysage naturel ou urbain, et, le cas échéant, être identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent.
- La clôture n'excédera pas une hauteur totale de 2 mètres, éléments de portails non compris.
- Les murs bahuts devront présenter une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre, et pourront être surmontés ou non de grilles ou grillages, doublés ou non de haie végétale.
- Les plantations dépassant deux mètres de hauteur devront être plantées à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative. Pour les plantations dont la hauteur maximale sera de deux mètres, une distance minimale de 0,5 mètre devra être respectée par rapport à la limite séparative.
- Les murs de clôture en maçonnerie pleine de facture traditionnelle, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent PLU, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur bahut surmonté d'une grille.
- Les clôtures localisées à l'intersection de plusieurs voiries ne devront pas limiter la visibilité des piétons et des véhicules circulant sur l'emprise publique.

Dispositions diverses

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

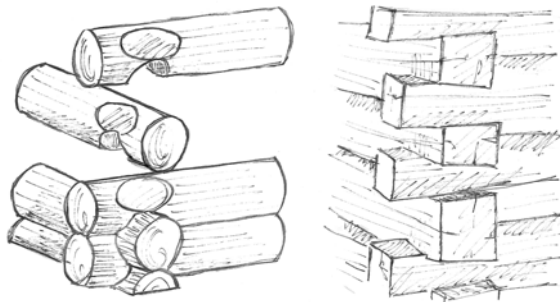
2- Pour les autres bâtiments agricoles

Sont interdits:

- Les couleurs vives ou discordantes par rapport à l'environnement immédiat,
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings,
- Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- Les couvertures et les bardages en tôle non peinte.

Parements extérieurs

- Les murs doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec le caractère des constructions environnantes.
- Les murs seront enduits ou de matériau nu, de ton pierre locale (blanc cassé à ocre jaune clair) ; ou bien dans la palette de teintes foncées des verts, bruns ou gris.
- Le blanc pur est interdit.
- Les principes suivants seront respectés :
 - ne pas utiliser des couleurs trop vives et limiter les couleurs à 4 par façade (enduits et menuiseries),
 - préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,
- Il est recommandé de respecter le nuancier de couleurs annexé au règlement.
- Lors d'un ravalement de façade, les chaînages d'angles et les encadrements de baies, en pierre ou en brique, devront être laissés apparents.
- Les façades traditionnelles en pierre apparente devront être préservées et ne pourront être revêtues de ciment ou de peinture.
- Les imitations par peinture, de matériaux naturels tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdites.
- Les constructions en bois dont la mise en œuvre est réalisée en rondins de bois, ou en madriers présentant des angles saillants, sont interdites.



Types de mise en œuvre de construction en bois interdites
(rondins et madriers avec angles saillants)

Clôtures

- Les clôtures, tant à l'alignement des voies qu'en limites séparatives, doivent être constituées de grillage de teinte sombre (vert bouteille, brun, gris, noir...) et uniforme, doublé ou non de haies vives composées d'essences variées.
- Les murs de clôture en maçonnerie pleine de facture traditionnelle, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent PLU, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur bahut surmonté d'une grille.
- Les clôtures localisées à l'intersection de plusieurs voiries ne devront pas limiter la visibilité des piétons et des véhicules circulant sur l'emprise publique.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions, travaux d'entretien et aménagements des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres conformément aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, il y est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les vergers identifiés sur le plan à travers l'article L. 123-1-5 III.2° du Code de l'Urbanisme sont soumis à la déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres conformément aux dispositions de l'article R-421-23 h du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Rappel :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs :

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à destination d'habitation,
- Les constructions à destination de bureau,
- Les constructions à destination de commerce,
- Les constructions à destination d'artisanat,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions d'entrepôts non agricoles,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les caravanes et les résidences mobiles de loisir isolées,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les exhaussements et affouillements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées,
- Toute nouvelle construction ou aménagement à moins de 6 mètres des rives de tous les cours d'eau.

Dans le secteur Nzh :

- Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau,
- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussement des sols,
- La création de plans d'eau artificiels,
- Les drainages,
- L'imperméabilisation des sols,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N, hormis les secteurs :

- Les équipements publics et ouvrages techniques sont admis à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec

l'activité agricole, pastorale ou forestière et s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les travaux confortatifs, d'aménagement et d'entretien des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements.
- Les annexes et dépendances liées à une habitation existante à la date d'approbation du présent PLU et régulièrement édifiée, à condition de ne pas excéder 25 m² de surface de plancher, qu'il n'y en ait pas plus d'une par unité foncière, et que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans le secteur Nj :

- Les annexes à l'habitation (dont piscine, garage, véranda, abris de jardin) non affectées au logement sont autorisées à condition que l'emprise au sol totale des annexes ne dépasse pas 80 m² de surface de plancher sur l'îlot de propriété.

Dans le secteur Nzh :

- Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public sur des espaces ouverts au public peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
- En cas d'ouverture au public, sont autorisées les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à conditions que ces aires ne soient pas cimentées, ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et général à condition que leur implantation soit techniquement irréalisable hors site (dont notamment la station d'épuration et les installations liées à la mise en place de l'assainissement collectif).
- L'extension et l'aménagement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et général déjà installées dans le secteur au moment de l'approbation du PLU (et notamment la salle des fêtes).

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par un captage, forage ou puits conforme à sa réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la

réglementation sanitaire en vigueur.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement devra être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur un terrain devront :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...),
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

Les eaux pluviales seront traitées si besoin avant leur rejet dans le milieu naturel.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en observant un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins qu'elle ne soit édifiée en limite séparative, toute construction nouvelle devra respecter par rapport à ladite limite une distance au moins égale à 1 mètre.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans la zone N :

- L'emprise au sol des annexes et dépendances autorisées ne devra pas excéder 25 m² de surface de plancher.

Dans le secteur Nj :

- L'emprise au sol totale des annexes autorisées ne doit pas dépasser 80 m² de surface de plancher.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des extensions autorisées ne pourra dépasser la hauteur de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

- La hauteur totale des annexes ne doit pas excéder :

- 3 mètres à l'égout du toit ou acrotère,
- 5 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nj :

- La hauteur totale des annexes ne doit pas excéder :
 - 3 mètres à l'égout du toit ou acrotère,
 - 5 mètres au faîtage.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Généralités

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings est interdit.
- Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.
- Pour les annexes et dépendances, l'intégration au volume principal est à rechercher et l'unité architecturale à préserver.
- L'ensemble des appareils techniques (pompe à chaleur, climatisation par exemple), à l'exception des appareils ayant recours à l'énergie solaire, doit se situer sur les façades et parties de parcelles non visibles depuis la rue, ou bien être dissimulés.

Toitures

- Les constructions doivent comporter une toiture composée de deux pans à versants symétriques dont la pente sera comprise entre 35° et 45°. Cependant, les constructions d'annexes isolées d'une hauteur à l'égout du toit n'excédant pas 3 mètres pourront être couvertes soit par une toiture terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente.
- Les toitures seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile plate vieillie, sauf :
 - dans le cas d'utilisation de verre ou de matériaux composites pour les vérandas, piscines, marquises...
 - dans le cas d'utilisation de cuivre ou de zinc,
 - pour les systèmes domestiques de production d'énergie à partir de sources renouvelables,
 - pour les toitures végétalisées,
 - dans le cas de la réfection d'une toiture existante en ardoise ou en matériaux imitant l'ardoise, où un matériau identique ou d'aspect identique pourra être utilisé.
- En cas de réfection d'une toiture couverte en tuile plate de pays (65 à 80 au m²), un matériau identique ou d'aspect identique devra être utilisé.
- Pour la partie des toitures donnant sur le côté visible de la rue :
 - Les lucarnes retroussées (ou chien-assis), les lucarnes en chapeau de gendarme et les outeaux (ou lucarne triangulaire) sont interdits.



- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie.

- Les dispositifs ayant recours à l'énergie solaire sont admis à condition qu'ils soient directement intégrés dans la toiture, selon la même pente.

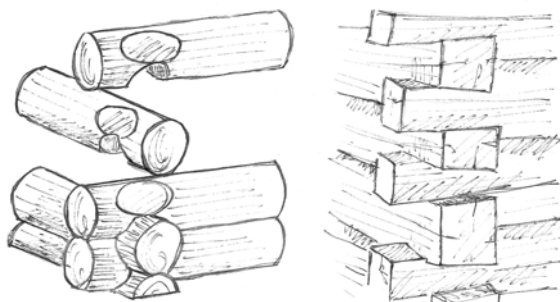
Ouvertures et menuiseries

En façade sur rue :

- Les proportions des ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception des accès véhicule, des ouvertures en sous-sol et des devantures commerciales pour la partie des constructions comprises entre les niveaux de la rue et des allèges du premier étage, ou de la toiture si la construction ne comporte qu'un seul niveau.
- Les volets roulants seront autorisés à condition de conserver des volets battants.
- Les caissons de volet roulant posés en saillie sur la façade sont interdits.
- Les menuiseries doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec le caractère des constructions environnantes.
- L'utilisation de couleurs vives ou discordantes avec l'environnement immédiat est interdite.

Parements extérieurs

- Les murs doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec le caractère des constructions environnantes.
- Les murs seront enduits ou de matériau nu, de ton pierre locale (blanc cassé à ocre jaune clair),
- Le blanc pur est interdit.
- Les principes suivants seront respectés :
 - ne pas utiliser des couleurs trop vives et limiter les couleurs à 4 par façade (enduits et menuiseries),
 - préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,
- Lors d'un ravalement de façade, les chaînages d'angles et les encadrements de baies, en pierre ou en brique, devront être laissés apparents.
- Les façades traditionnelles en pierre apparente devront être préservées et ne pourront être revêtues de ciment ou de peinture.
- Les imitations par peinture, de matériaux naturels tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois sont interdites.
- Les constructions en bois dont la mise en œuvre est réalisée en rondins de bois, ou en madriers présentant des angles saillants, sont interdites.



Types de mise en œuvre de construction en bois interdites
(rondins et madriers avec angles saillants)

Clôtures

- En bordure des voies, les clôtures devront s'intégrer, par leur hauteur et leur composition, dans le paysage naturel ou urbain, et, le cas échéant, être identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent.
- La clôture n'excédera pas une hauteur totale de 2 mètres, éléments de portails non compris.
- Les murs bahuts devront présenter une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre, et pourront être surmontés ou non de grilles ou grillages, doublés ou non de haie végétale.

- Les plantations dépassant deux mètres de hauteur devront être plantées à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative. Pour les plantations dont la hauteur maximale sera de deux mètres, une distance minimale de 0,5 mètre devra être respectée par rapport à la limite séparative.
- Les murs de clôture en maçonnerie pleine de facture traditionnelle, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent PLU, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur bahut surmonté d'une grille.
- Les clôtures localisées à l'intersection de plusieurs voiries ne devront pas limiter la visibilité des piétons et des véhicules circulant sur l'emprise publique.

Dispositions diverses

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux façades et aux clôtures, pourront ne pas être imposées en cas d'une adjonction à une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, ou s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou urbain soit particulièrement étudiée.

Pour les vérandas, verrières ou baies vitrées, les dispositions relatives aux pentes de toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées, à condition que leur hauteur totale soit inférieure à la hauteur à l'égout de la construction principale, sauf en cas de raccord harmonieux avec celle-ci. Elles ne devront pas être construites en matériaux de couleur aluminium naturel.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions, travaux d'entretien et aménagements des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, l'extension doit présenter une cohérence et une harmonie avec la construction initiale.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins des constructions et installations, et être assuré en dehors des voies ouvertes au public.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres conformément aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme ; sauf dans les cas suivants :
 - s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
 - s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 dudit code ;
 - si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Par ailleurs, il y est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Est interdite toute plantation d'espèce cataloguée invasive dont la liste est annexée au présent règlement.

Les vergers identifiés sur le plan à travers l'article L. 123-1-5 III.2° du Code de l'Urbanisme sont soumis à la déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres conformément aux dispositions de l'article R-

421-23 h du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

ANNEXE I : Liste des espèces indigènes

(source : Seine-et-Marne Environnement)

ANNEXE II : Liste des espèces invasives

(source : Seine-et-Marne Environnement)

ANNEXE III : Nuancier de couleurs

(source : CAUE 77)

ANNEXE IV : Lexique

Accès : Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

Alignement : Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines, fixée par l'autorité administrative.

Annexe : Bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, abri à vélo,...
- une construction non contiguë à une construction principale.

Constructions contiguës : Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume.

Construction principale : Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Dépendance : Bâtiment annexe d'un bâtiment principal contigu à ce dernier.

Division de propriété : Sont considérées comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

Equipements collectifs : Les équipements collectifs comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public d'intérêt général tels que les établissements d'enseignements, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite, etc...

Emprise au sol : Surface couverte par la projection verticale de l'ensemble de la construction sur le sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Extension : Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur totale d'une construction : Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre.

La hauteur totale des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

Hauteur de façade d'une construction : La hauteur de façade des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, à l'égout de toit ou à l'acrotère d'un toit terrasse.

Limite séparative : Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine. Il peut soit s'agir d'une limite latérale (limite aboutissant aux voies), soit d'une limite de fond de parcelle.

Marge de recul ou de retrait sur l'alignement : Retrait, parallèle à l'alignement, imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

Terrain naturel : Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

Unité foncière : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision et formant une unité foncière indépendante.

Voirie : Voie de circulation avec ses dépendances (accotement, fossé...).

ANNEXE V :

L'aléa retrait gonflement des argiles sur le territoire de Saint-Denis-lès-Rebais



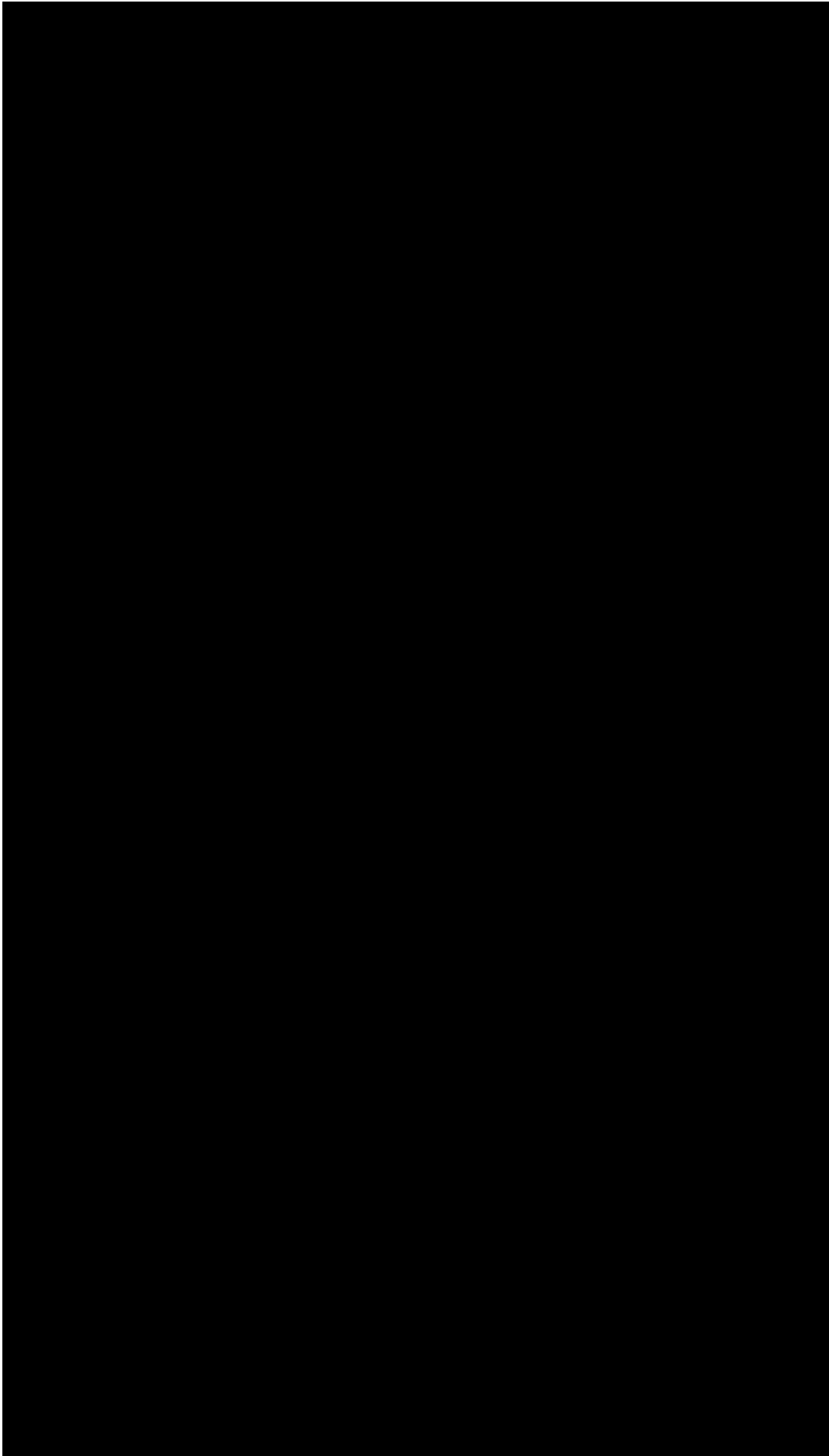
[Page précédente](#) [Imprimer cette page](#)

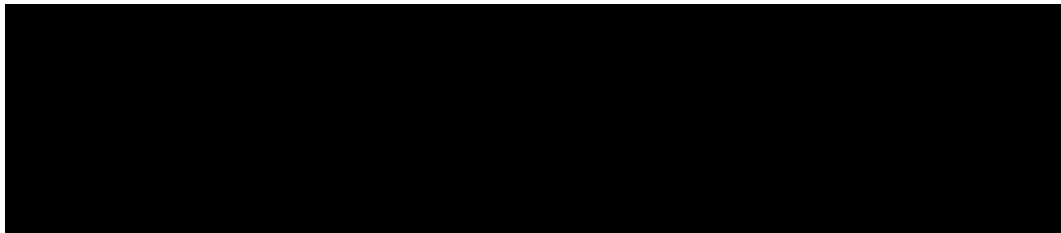


Légende de la carte

- Argiles
- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- Aléa à priori nul

Classification du type d'aléa selon les données du BRGM





•

Source : www.argiles.fr - BRGM – MEDDTL – consultation en date du 31/10/2014

ANNEXE VI :

Plaquette informative relative à la prévention des désordres dans l'habitat individuel liés à l'aléa retrait et gonflement des argiles